GEMEENTE OMMEN

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van gemeente Ommen.

Nr. 40792
26 mei
2015

WIJZIGEN BOUWVERORDENING GEMEENTE OMMEN

De raad van de gemeente Ommen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 maart 2015;

Besluit:

1. ...;
2. ...;
3. ...;
4. ...;
5. ...;
6. vast te stellen de wijziging van hoofdstuk 9 Welstandstoezicht van de bouwverordening gemeente Ommen met wijziging van de toelichting voor hoofdstuk 9, overeenkomstig Bijlage I;
7. ...;
8. ....

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Ommen d.d. 30 april 2015

De raad voornoemd,

De griffier, De voorzitter,
J.A.R.Tenkink M.J. Ahne

Bijlage I

Artikel A Wijziging van de bouwverordening

Hoofdstuk 9 van de bouwverordening wordt gewijzigd in:

Hoofdstuk 9 Het Welstandstoezicht

Artikel 9.1 De advisering door de stadsbouwmeester

1. De stadsbouwmeester adviseert over de welstandsaspecten van aanvragen voor een omgevingsvergunning.
2. De stadsbouwmeester baseert zijn/haar advies op de in de Welstandsnota genoemde welstandscriteria.

Artikel 9.2 Stadsbouwmeester

1. De stadsbouwmeester dient deskundig te zijn op het gebied van architectuur, ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorie.
2. Voor de stadsbouwmeester wordt een plaatsvervanger aangewezen die hem/haar bij afwezigheid vervangt.
3. De stadsbouwmeester adviseert onafhankelijk ten opzichte van het gemeentebestuur.

Artikel 9.3 Benoeming en zittingsduur

(vervallen)

Artikel 9.4 Profielschets stadsbouwmeester

A. Deskundigheid
De stadsbouwmeester en zijn/haar plaatsvervanger worden gerekruteerd uit de vakgebieden architectuur, stedenbouw (ruimtelijke kwaliteit) of cultuurhistorie.

B. Nadere eisen.
   1. Bij de selectie van de stadsbouwmeester wordt gelet op de aanwezigheid van voldoende praktijkkennis en ervaring.
   2. Van de stadsbouwmeester wordt verwacht dat deze belangstelling heeft voor het adviesgebied en de gemeente kent of wil leren kennen.
   3. Daarboven is een communicatieve instelling en het vermogen een welstandsbeoordeling begrijpelijk te verwoorden een vereiste.
   4. De stadsbouwmeester kan worden aangesproken op de vakinhoudelijke kwaliteit en consistentie van de welstandsadviezen.

C. Bijzondere voorwaarden.
   1. De stadsbouwmeester behandelt geen (bouw)plannen, welke door hem zelf vervaardigd zijn.
   2. De stadsbouwmeester onthoudt zich ervan om als praktiserend architect of ontwerper opdrachten te aanvaarden of medewerking, hulp of iets dergelijks te verlenen aan een bouwplan, waarover hij zelf een advies moet uitbrengen of heeft uitgebracht.

Artikel 9.5 Jaarlijkse verantwoording

De stadsbouwmeester stelt jaarlijks een verslag op van zijn/haar werkzaamheden voor het college van burgemeester en wethouders, waarin ten minste aan de orde komt:

- op welke wijze toepassing is gegeven aan de welstandscriteria uit de Welstandsnota;
- de werkwijze van de stadsbouwmeester;
- de aard van de beoordeelde plannen;
- de bijzondere projecten.

De stadsbouwmeester kan in zijn/haar jaarverslag aanbevelingen doen ten aanzien van het gemeentelijk ruimtelijk kwaliteitsbeleid in het algemeen en de aanpassing van de gemeentelijke Welstandsnota in het bijzonder.

Artikel 9.6 Termijn van advisering

1. De stadsbouwmeester brengt het advies over de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen uit binnen twee weken nadat door of namens burgemeester en wethouders daarom is verzocht.
2. De stadsbouwmeester brengt het advies over de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen, indien deze vergunning betrekking heeft op een deel van een project of een gefaseerde aanvraag betreft, uit binnen drie weken nadat door of namens burgemeester en wethouders daarom is verzocht.
3. Burgemeester en wethouders kunnen in hun verzoek om advies de stadsbouwmeester een langere termijn dan genoemd in de bovengenoemde leden van dit artikel geven voor het uitbrengen van het welstandsadvies. Een langere termijn kan door burgemeester en wethouders worden gegeven indien de termijn van afdoening van de aanvraag is verlengd met toepassing van artikel 3.9, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Artikel 9.7 Openbaarheid van vergaderen en mondelinge toelichting

1. De behandeling van de aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen door de stadsbouwmeester is openbaar. De datum, tijd en plaats van de reguliere zitting van de stadsbouwmeester wordt tijdig bekend gemaakt op de in de gemeente gebruikelijke wijze. De openbaarheid geldt zowel voor de beraadslagingen, de beoordeling als de adviezen.
2. Voorts kan de behandeling van een bouwplan, voorafgaand aan een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen, geschieden op basis van een zogenoemd schetsontwerp. Dergelijke behandelingen zijn op verzoek van de aanvrager niet-openbaar en kunnen ook op ad hoc basis plaatsvinden; voorwaarde hierbij is dat de definitieve beoordeling in een openbare behandeling plaatsvindt.
3. Indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen hierom bij het indienen van de aanvraag heeft verzocht, wordt deze door of namens de stadbouwmeester in staat gesteld tot het geven van een toelichting op het bouwplan.
4. In het geval dat het bouwplan in de zitting van de stadsbouwmeester wordt behandeld en een verzoek tot het geven van een toelichting is gedaan, dient de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een uitnodiging te ontvangen voor de vergadering van de stadsbouwmeester, waarin de aanvraag wordt behandeld.
5. Belanghebbenden hebben bij een openbare zitting in toelichtende zin spreekrecht.

Artikel 9.8 Vorm waarin het advies wordt uitgebracht

1. De stadsbouwmeester adviseert en motiveert zijn/haar advies schriftelijk of door middel van een zogenaamd stempeladvies.
2. Zodra het advies wordt uitgebracht, wordt het door of namens burgemeester en wethouders gevoegd bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Artikel B Overgangsbepaling

1. Op een aanvraag voor een (omgevings)vergunning, afwijking/ontheffing/vrijstelling van het bestemmingsplan of toestemming anderszins, die is ingediend vóór inwerkingtreding van deze wijzigingen en waarop op genoemd tijdstip nog niet is beschikt en/of in enig bezwaar of beroep nog niet onherroepelijk is vastgesteld, zijn de bepalingen van bouwverordening van toepassing, zoals deze luidden vóór deze wijzigingen.
2. De stadsbouwmeester vervangt de welstandscommissie. De stadsbouwmeester neemt de verleende adviezen van de welstandscommissie of onder verantwoordelijkheid van de welstandscommissie door een lid van de welstandscommissie uitgebrachte welstandsadviezen over.
   De verleende welstandsadviezen van de welstandscommissie of onder verantwoordelijkheid van de welstandscommissie door een lid van de welstandscommissie uitgebrachte welstandsadviezen worden geacht te zijn gegeven door de stadsbouwmeester.

Artikel C Inwerkingtreding

Deze wijzigingen treden in werking na bekendmaking op grond van artikel 139 van de gemeentewet.

Toelichting bouwverordening

Gewijzigde toelichting hoofdstuk 9
Hoofdstuk 9 Het welstandstoezicht
Algemeen

In hoofdstuk 9 van de MBV zijn zowel procedurele als inhoudelijke artikelen met betrekking tot het welstandstoezicht opgenomen. Op grond van artikel 8, zesde lid van de Woningwet bevat de bouwverordening voorschriften over de samenstelling, inrichting en werkwijze van de welstand.
De werkwijze van de welstand is in de MBV niet concreet uitgewerkt vanwege de diversiteit in lokale invulling. Gemeenten dienen nadrukkelijk zelf een keuze te maken ten aanzien van de werkwijze.
Het is noodzakelijk om een huishoudelijk reglement toegesneden op de lokale situatie of een reglement van orde voor de lokale welstand vast te stellen als bijlage bij deze verordening.
Juridisch gezien behoeft een dergelijk reglement niet in de bouwverordening zelf te worden opgenomen, maar dient wel dezelfde procedure te worden doorlopen als de gemeentelijke bouwverordening.

Welstandscriteria en welstandsnota

Alleen als in een welstandsnota aan de hand van criteria is aangegeven wat verstaan wordt onder redelijke eisen van welstand kan het bevoegd gezag een vergunningplichtig bouwwerk beoordelen op aspecten van welstand en kan de welstand hierover adviseren. Ook bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist, moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Volgens artikel 13a van de Woningwet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. De criteria hiervoor moeten in de welstandsnota zijn opgenomen. Zonder nota met criteria is geen welstandstoezicht mogelijk.
De welstandsbeoordeling c.q. -advisering dient gebaseerd te worden op de in de nota opgenomen criteria. In artikel 12a van de Woningwet wordt bepaald dat deze criteria 'zo veel mogelijk zijn toegesneden op de onderscheidene categorieën bouwwerken en dat de criteria kunnen verschillen naargelang de plaats waar een bouwwerk is gelegen'. Dit biedt mogelijkheden om de criteria per samenhangend deel van de gemeente uit te werken. Zowel binnen als buiten de bebouwde kom verschillen gebieden ten aanzien van de bestaande kwaliteiten en ten aanzien van de verwachte en/of beoogde ruimtelijke ontwikkelingen, die vastliggen in een bestemmingsplan of specifieke beleidsdocumenten, bijvoorbeeld in het kader van landschapsverbetering, stedelijke vernieuwing of architectuurbeleid. De bestaande situatie en de beleidsdoelen voor de toekomst zullen in de meeste gevallen de basis vormen voor een passend welstandsbeleid. In het ene gebied is aanleiding om een behoudend beleid te voeren, in een ander gebied is juist verandering en vernieuwing aan de orde. In het ene gebied is nauwelijks sprake van ruimtelijke dynamiek en kan een terughoudend welstandsregime acceptabel zijn, in een ander gebied gaat juist alles op de schop en is een intensieve beïnvloeding van de ruimtelijke kwaliteit vereist.

De welstandsnota is derhalve een dynamisch document. Steeds als er nieuwe gebieden worden ontwikkeld, vormen de beleidsregels voor het betreffende gebied een toevoeging aan de nota, mits telkens opnieuw de vaststellingsprocedure wordt gevolgd.
Indien het bevoegd gezag de welstandscriteria in bijzondere gevallen buiten toepassing laat als bedoeld in artikel 4:84 Awb (inherente afwijkingsbevoegdheid), dient dit wel per concreet geval deugdelijk door het bevoegd gezag te worden gemotiveerd.

Relatie bestemmingsplan en welstand
De jurisprudentie op basis van de Woningwet gaat uit van de voorrangsregel uit artikel 9 Woningwet, inhoudende dat de welstandstoets zich dient te richten naar de bouwmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt.
Het welstandscriterium is in artikel 2.10 sub d (voorheen artikel 44 van de Woningwet) omschreven als zelfstandige toetsingsgrond voor bouwaanvragen. De voorrangsregeling van artikel 9 was daardoor niet rechtstreeks van toepassing. De jurisprudentie heeft uit dit stelsel van de wet afgeleid dat die voorrang is blijven bestaan (ABRS 25 april 1995, BR 1995, 579, ABRS 16 maart 1999, AB 1999, 356 en ABRS 18 februari 2000, Gst.2000, 7119).
In lijn met artikel 9 Woningwet is de voorrang van het bestemmingsplan op de welstandseisen stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening boven de welstandseisen prevaleren. In artikel 12b, eerste lid van de Woningwet is bovendien expliciet vastgelegd dat óók de welstand deze voorrangsregeling moet betrekking bij de advisering. Het bestemmingsplan is immers het wettelijk instrument waarmee, langs de in de Wet ruimtelijke ordening aangegeven en met bijzondere waarborgen omklede weg, aan gronden een bestemming is gegeven en de daarbij behorende bebouwings- en gebruiksmogelijkheden worden aangegeven. Dit betekent dat de welstandstoets niet mag leiden tot beperkingen die een reële verwezenlijking van de aan de grond toegekende bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, belemmeren (vgl. ABRS 16 maart 1999, AB 1999, 356 m.n. A.G.A. Nijmeijer). De kans dat die situatie zich voordoet is kleiner naarmate het bestemmingsplan meer mogelijkheden biedt de toegekende bestemming te realiseren.
Naar valt aan te nemen is de voorrangsregel (artikel 12, derde lid Woningwet) naar analogie van toepassing op de relatie toekomstig bestemmingsplan en welstand.

Artikel 9.1 De advisering door de stadsbouwmeester
Onder het regime van de Woningwet is inschakeling van welstand bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen verplicht indien een welstandsnota is vastgesteld en aan de hand van criteria is aangegeven wat verstaan wordt onder redelijke eisen van welstand. De stadsbouwmeester adviseert, het bevoegd gezag beslist.
De gemeenteraad kan er voor kiezen om in plaats van een welstandscommissie een stadsbouwmeester te benoemen. In dat geval dient de bouwverordening voorschriften te bevatten over de rol en de functie van de stadsbouwmeester.

Artikel 9.2 De stadsbouwmeester
Voor de stadsbouwmeester geldt het onafhankelijkheidsvereiste. Daaraan wordt in elk geval voldaan indien de stadsbouwmeester niet ondergeschikt is aan het gemeentebestuur. Ook is het raadzaam bij de selectie alert te zijn op mogelijk tegenstrijdige belangen. De stadsbouwmeester dient deskundig te zijn.

Artikel 9.4 Profielschets stadsbouwmeester
In dit artikel staan de gewenste eigenschappen waaraan de stadsbouwmeester dient te voldoen.

Artikel 9.5 Jaarlijkse verantwoording
Jaarverslag stadsbouwmeester
Een jaarverslag is bij uitstek geschikt om te signaleren waar de welstandsnota als beleidskader onvoldoende houvast heeft kunnen bieden bij de welstandsbeoordeling en kan tevens dienen ter verantwoording waarom in specifieke gevallen is afgeweken van het vastgestelde beleid. De jaarlijkse verslagverplichting van de welstand vloeit voort uit artikel 12b, derde lid van de Woningwet.
Het jaarverslag kan voor de gemeenteraad aanleiding zijn voor bijstelling van het gemeentelijk welstandsbeleid door aanpassing van de gemeentelijke welstandsnota. Om die reden is het zinvol te streven naar het uitbrengen van het jaarverslag tijdig vóór de beleids- en begrotingscyclus in de gemeente. Ervan uitgaande dat de gemeentelijke begroting doorgaans in september/oktober wordt behandeld, zou het 'verslagjaar' van de welstand kunnen lopen van juni tot juni.

Jaarverslag burgemeester en wethouders
Teneinde de politieke verantwoordelijkheid voor de uitoefening van het welstandstoezicht te verstevigen en de betrokkenheid van de raad bij de welstandszorg te vergroten, is ook aan burgemeester en wethouders ingevolge artikel 12c van de Woningwet de verplichting opgelegd jaarverslagen omtrent de

toepassing van het welstandsbeleid voor te leggen aan de gemeenteraad. In dit jaarverslag zou ten minste aan de orde dienen te komen:
op welke wijze burgemeester en wethouders zijn omgegaan met de welstandsadviezen;
op welke wijze uitwerking is gegeven aan de openbaarheid van vergaderen;
in welke gevallen burgemeester en wethouders een besluit hebben genomen tot toepassing van bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom op grond van ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 13a van de Woningwet en na dat besluit tot uitvoering daarvan zijn overgegaan.

Artikel 9.6 Termijn van advisering
De termijnen voor de behandeling van bouwplannen ter verkrijging van een omgevingsvergunning voor het bouwen staan in de Wabo. Deze termijnen zijn beduidend korter dan voorheen in de Woningwet. Hierdoor ontstaat voor de welstandsadvisering een korte periode. In dit artikel is de advisering binnen de Wabo-termijn vastgelegd in een voorschrift. Een verlenging van de adviestermijn is slechts mogelijk indien op grond van de Wabo de beslistermijn voor de vergunningverlening is verlengd.
De mogelijkheid van beoordeling van een zgn. schetsplan in een informele voorprocedure blijft mogelijk, omdat de termijnen pas aanvangen bij de ontvangst van verzoek om vergunning.
Indien een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend, ten aanzien waarvan een discussie over alternatieven kan worden verwacht, is het raadzaam gebruik te maken van de mogelijkheid tot verlenging van de beslistermijn.

Artikel 9.7 Openbaarheid van vergaderen en mondelinge toelichting
Openbaar vergaderen
Openbaar vergaderen is een fundamenteel beginsel van het openbaar bestuur, dat nu voor de welstand expliciet is vastgelegd in artikel 12b van de Woningwet. De wettelijke taken van de welstand worden uitgevoerd in openbaarheid. Daarvan kan slechts worden afgeweken als de belanghebbende een beroep doet op artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur, als er dusdanige aangelegenheden aan de orde zijn dat daarmee de aanvrager in zijn recht staat openbaarheid te weigeren.
Het verdient aanbeveling om niet alleen de agenda voor de welstandsvergadering bekend te maken, maar ook de stukken die betrekking hebben op de geagendeerde aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen ter inzage te leggen bij de agenda en daarvan melding te maken in de bekendmaking.
De openbaarheid van welstandsvergaderingen zal bijdragen aan de vermaatschappelijking van het welstandstoezicht. Daarbij speelt mede een rol van betekenis de algemene wens voor het transparanter maken van de advisering op het terrein van de ruimtelijke kwaliteit. Bovendien zal de openbaarheid van welstandsvergaderingen bijdragen aan het begrip voor en kennis over het welstandstoezicht van de zijde van de burger/bouwer.

Belanghebbenden
Met betrekking tot de openbaarheid van welstandsvergaderingen dient een onderscheid te worden gemaakt tussen openbaarheid voor enerzijds de aanvrager van de omgevingsvergunning en anderzijds andere belanghebbenden.
Uit artikel 4:7 Awb volgt de beperkte verplichting dat de mogelijkheid tot toelichting van het bouwplan ten overstaan van de welstand dient te worden geboden aan de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen.
Desondanks is het inbouwen van een moment voor de aanvrager om zijn aanvraag toe te lichten zeer zinvol. Bij de aanwezigheid van de aanvrager kan - indien nodig - wellicht eerder tot alternatieve bouwoplossingen worden gekomen, waardoor de noodzaak om een hernieuwde adviesaanvraag te doen kan worden verkleind.

Spreekrecht
Indien er in het kader van de openbaarheid van vergadering spreekrecht wordt geboden aan anderen dan de aanvrager, is het zinvol de kring van spreekgerechtigden te beperken tot belanghebbenden (als bedoeld in artikel 1:2 Awb). Daarmee wordt voorkomen dat allerlei personen tijdens de vergadering van de welstand kunnen inspreken, terwijl die in een eventuele rechterlijke procedure tegen de omgevingsvergunning voor het bouwen geen 'recht van spreken' hebben omdat zij geen belanghebbenden zijn.
De keuze voor spreekrecht is voorts van invloed op het tijdstip waarop de vergadering van de welstand wordt aangekondigd. Dat tijdstip moet dan zodanig worden gekozen dat eventuele sprekers voldoende tijd hebben om zich op de vergadering voor te bereiden. Wordt geen spreekrecht toegekend, dan kan de termijn korter zijn, aangezien in dat geval van enige voorbereiding door eventuele sprekers geen sprake is.
De verplichting tot openbaar vergaderen heeft betrekking op de vergaderingen waarin het welstandsadvies formeel wordt vastgesteld. Het is niet verplicht voor informeel vooroverleg over een principeaanvraag of een schetsplan. De potentiële bouwer kan in het stadium van vooroverleg gebaat zijn met

beslotenheid. Openbaarheid zou dan remmend op het vooroverleg kunnen werken, terwijl uit oogpunt van de korte bouwplanprocedure vooroverleg stimulering verdient.

Artikel 9.8 Vorm waarin het advies wordt uitgebracht

Lid 1

Het eerste lid van artikel 9.8 legt een algemeen bestuursrechtelijk uitgangspunt vast, namelijk het motiveringsbeginsel dat in artikel 12b, eerste lid van de Woningwet is opgenomen. In de praktijk is het niet ongebruikelijk dat bij positieve welstandsadvisering een expliciete motivering achterwege blijft. Volgens vaste jurisprudentie verandert dit direct zodra bezwaar tegen de (voorheen) bouwvergunning wordt ingediend.